



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 964 251 878
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SCHIBSTED EIENDOM AS
Forretningsadresse: Akersgata 55
0180 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anders Hofgaard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2, 3	77 231 000	76 407 000
Sum inntekter		77 231 000	76 407 000
Kostnader			
Lønnskostnad	4		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	306 000	306 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9		
Annen driftskostnad	3, 4, 6	77 689 000	76 641 000
Sum kostnader		77 995 000	76 948 000
Driftsresultat		-764 000	-541 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	7, 11	6 790 000	2 312 000
Sum finansinntekter		6 790 000	2 312 000
Annen finanskostnad	5, 7	1 497 000	2 639 000
Sum finanskostnader		1 497 000	2 639 000
Netto finans		5 293 000	-326 000
Ordinært resultat før skattekostnad		4 528 000	-867 000
Skattekostnad på ordinært resultat	8	247 000	199 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 281 000	-1 066 000
Årsresultat		4 281 000	-1 066 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 281 000	-1 066 000
Totalresultat		4 281 000	-1 066 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		114 000	
Udekket tap	13	4 167 000	-1 066 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum overføringer og disponeringer		4 281 000	-1 066 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	9 233 000	8 586 000
Sum immaterielle eiendeler		9 233 000	8 586 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	9		
Maskiner og anlegg	9		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	9	716 000	1 022 000
Sum varige driftsmidler		716 000	1 022 000
Sum anleggsmidler		9 949 000	9 608 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	884 000	6 099 000
Andre kortsiktige fordringer	10	694 000	24 000
Konsernfordringer	11	352 831 000	362 187 000
Sum fordringer		354 408 000	368 310 000
Sum omløpsmidler		354 408 000	368 310 000
SUM EIENDELER		364 357 000	377 919 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12, 13	5 000 000	5 000 000
Overkurs	13	111 115 000	111 115 000
Annen innskutt egenkapital	13	348 614 000	348 614 000
Sum innskutt egenkapital		464 729 000	464 729 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	13	-191 620 000	-192 731 000
Sum opptjent egenkapital		-191 620 000	-192 731 000
Sum egenkapital		273 109 000	271 998 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	5	48 156 000	46 342 000
Utsatt skatt	8		
Andre avsetninger for forpliktelser	14	30 845 000	46 324 000
Sum avsetninger for forpliktelser		79 002 000	92 666 000
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	15, 16		
Sum langsiktig gjeld		79 002 000	92 666 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		27 000	1 000
Betalbar skatt	8		42 000
Kortsiktig konserngjeld	10		248 000
Annen kortsiktig gjeld	14	12 220 000	12 964 000
Sum kortsiktig gjeld		12 246 000	13 255 000
Sum gjeld		91 248 000	105 921 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		364 357 000	377 919 000



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Schibsted Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Schibsted Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 14. juni 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Rimstad
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Schibsted Eiendom AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: WUMYJ-ZTFQW-ELSKE-5EAL8-57MWU-KCVBF



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kjetil Rimstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1044102

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-06-14 22:00:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WUMYJ-ZTFQW-ELSKE-5EAL8-S7MWU-KCVBF

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Årsberetning 2021

Schibsted Eiendom AS

Org.nr: 964251878 MVA

Virksomhetens art og hvor den drives

Schibsted Eiendom AS har forretningskontor i Oslo. Selskapet er datterselskap av Schibsted ASA, og inngår i Schibsted konsernet. Konsernregnskap for Schibsted ASA fås utlevert ved henvendelse til selskapets kontor i Akersgata 55, Oslo.

Selskapet har som formål å eie og drive eiendomsmassen til Schibsted ASA. De seneste årene har Schibsted Eiendom AS' virksomhet gått over til å være hovedavtalepart i en del av de eksterne leieforholdene, med fremleie til selskap i Schibsted konsernet.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Driftsinntektene ble i 2021 MNOK 77 mot MNOK 76 i 2020. Driftsresultatet ble MNOK -0,76 i 2021, mot MNOK -0,54 i 2020. Årets resultat ble et overskudd på MNOK 4,3 mot et underskudd på MNOK 1 i 2020.

Schibsted Eiendom AS har per 31.12.21 en egenkapitalandel på 75 % mot 72 % pr 31.12.20. Selskapets likviditet har vært tilfredsstillende i 2021.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Finansiell risiko

Selskapets driftskonto er en del av Schibsted konsernkontosystem og det kan søkes om utvidelse av trekkbeløpet ved behov. Det anses derfor at det ikke foreligger noen vesentlige finansielle risikoer i selskapet.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2021.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2021 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Arbeidsmiljø og likestilling

Det var ingen ansatte i selskapet i 2021. Selskapets styre består av en mann og en kvinne. Daglig leder er mann. Per i dag er det ikke ansett som nødvendig med konkrete tiltak for å fremme likestilling.

Tiltak for å hindre diskriminering mv.

Bedriften arbeider for å sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn.



Ytre miljø

Selskapets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. Bedriften forurensrer ikke det ytre miljø.

Fremtidsutsikter

Den 24. februar 2022 valgte Russland å invadere Ukraina. Dette er en hendelse etter balansedagen uten effekt for estimatene per 31.12.2021. Situasjonen kan påvirke fremtidsutsiktene, men det er foreløpig for tidlig å gi sikre estimater.

Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2021 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

Virksomheten har for 2021 hatt et overskudd på MNOK 4,3, som foreslåes anvendt ved:

Overført til udekket tap	MNOK 4,2
Avsatt til konsernbidrag	MNOK 0,1
Sum overføring	MNOK 4,3

Styreansvarsforsikring

Styremedlemmer og ledelse i Schibsted Eiendom AS er dekket av Schibsted ASAs styreansvarsforsikring plassert hos flere internasjonale anerkjente forsikringsselskaper. Forsikringen omfatter styremedlemmers og ledelsens personlige juridiske ansvar, inkludert juridiske saksomkostninger.

Dekningen omfatter også ansatte i ledende stillinger eller ansatte som blir navngitt i en sak eller etterforskning, eller er navngitt i et krav sammen med en direktør eller funksjonær. Dekningen er utvidet til å omfatte medlemmer av selskapets revisjonsutvalg, kompetanseutvalg og andre ledelses- eller styreutvalg.

Oslo, 10. juni 2022

Ragnar Kårhus
styrets leder

Anders Hofgaard
daglig leder

Kristin Skogen Lund
styremedlem



Årsrapport for 2021 Schibsted Eiendom AS

ÅRSBERETNING

ÅRSREGNSKAP

- RESULTATREGNSKAP
- BALANSE
- NOTER
- KONTANTSTRØM



RESULTATREGNSKAP

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Salgsinntekt	2, 3	77 231	76 407
Sum driftsinntekter		77 231	76 407
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	306	306
Annen driftskostnad	3, 4, 6	77 689	76 641
Sum driftskostnader		77 995	76 948
Driftsresultat		-764	-541
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	7, 11	6 790	2 312
Annen finanskostnad	5, 7	1 497	2 639
Resultat av finansposter		5 293	-326
Ordinært resultat før skattekostnad		4 528	-867
Skattekostnad på ordinært resultat	8	247	199
Ordinært resultat		4 281	-1 066
Årsresultat		4 281	-1 066
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap	13	4 167	-1 066
Avsatt konsernbidrag		114	0
Sum overføringer		4 281	-1 066



BALANSE

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	8	9 233	8 586
Sum immaterielle eiendeler		9 233	8 586
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	9	716	1 022
Sum varige driftsmidler		716	1 022
Sum anleggsmidler		9 949	9 608
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	10	884	6 099
Andre kortsiktige fordringer	10	694	24
Innskudd konsernkontoordning	11	352 831	362 187
Sum fordringer		354 408	368 310
Sum omløpsmidler		354 408	368 310
Sum eiendeler		364 357	377 919



BALANSE

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	12, 13	5 000	5 000
Overkurs	13	111 115	111 115
Annen innskutt egenkapital	13	348 614	348 614
Sum innskutt egenkapital		464 729	464 729
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-191 620	-192 731
Sum opptjent egenkapital		-191 620	-192 731
Sum egenkapital		273 109	271 998
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Pensjonsforpliktelser	5	48 156	46 342
Andre avsetninger for forpliktelser	14	30 845	46 324
Sum avsetning for forpliktelser		79 002	92 666
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		27	1
Kortsiktig gjeld konsernselskap	10	0	248
Betalbar skatt	8	0	42
Annen kortsiktig gjeld	14	12 220	12 964
Sum kortsiktig gjeld		12 246	13 255
Sum gjeld		91 248	105 921
Sum egenkapital og gjeld		364 357	377 919

Oslo, 10.06.2022
Styret i Schibsted Eiendom AS

Ragnar Kårhus
styreleder

Kristin Skogen Lund
styremedlem

Anders Hofgaard
daglig leder



NOTER

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK med mindre annet er opplyst

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge. Schibsted Eiendom AS konsolideres inn i morselskapet Schibsted ASAs konsernregnskap. Konsernregnskap for Schibsted ASA er tilgjengelig på Schibsteds internettside www.schibsted.com, eller ved henvendelse til konsernadministrasjonen i Schibsted ASA, Akersgata 55, 0180 Oslo.

Inntektsføring

Driftsinntekter består i all hovedsak av husleie som faktureres forskuddsvis per måned og inntektsføres lineært over leieperioden.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes til dagskurs.

Skatt

Skattekostnad i resultatregnskapet omfatter både periodens endring i utsatt skatt og periodens betalbare skatter. Utsatt skatt/skattefordeler beregnet av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige balanseverdier ved periodens slutt. Skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller, samt skattemessig underskudd som reverseres eller kan reverseres i samme periode, blir utlignet og ført netto og gir grunnlag for utsatt skattefordel.

Selskapets samlede skattefordel er beregnet ut fra en skattesats på 22 %. Utsatt skattefordel som er sannsynliggjort gjennom fremtidig inntjening er balanseført som immateriell eiendel.

Kundefordringer

Kundefordringer vurderes til virkelig verdi hensyntatt forventede tap på fordringer.

Klassifisering

Eiendeler og gjeld knyttet til virksomhetens varekretsløp klassifiseres som henholdsvis omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke er knyttet til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler eller kortsiktig gjeld dersom de er av kortsiktig art, normalt med forfall innen ett år. Aksjer og investeringer som ikke er til varig eie klassifiseres som omløpsmidler. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler og øvrig gjeld som langsiktig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler vurderes til anskaffelseskost med fradrag for akkumulerte av- og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer direkte og indirekte kostnader som kan henføres til utvikling av eiendelen. Varige driftsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Vedlikehold kostnadsføres i takt med at vedlikeholdet utføres. Utgifter til oppgradering balanseføres som en del av kostpris og avskrives over driftsmidlets gjenværende økonomiske levetid. Utgifter i forbindelse med tiltak til forbedring av det indre og ytre miljøet kostnadsføres når de påløper med mindre tiltakene medfører økning av kapasitet, produktivitet eller økonomisk levetid for anlegg.

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler nedskrives dersom verdien i balansen overstiger gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og nåverdien av de fremtidige kontantstrømmer eiendelen forventes å genere. Reversering av nedskrivning foretas dersom grunnlag for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Leieavtaler

Leieavtaler klassifiseres som finansielle eller operasjonelle med basis i avtalens reelle innhold. Dersom det vesentligste av de økonomiske rettigheter og forpliktelser knyttet til det underliggende leieobjektet

SCHIBSTED EIENDOM AS

SIDE 5



NOTER

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK med mindre annet er opplyst

overføres til Schibsted klassifiseres leieavtalen som finansiell. Driftsmidler i finansielle leieavtaler balanseføres og avskrives planmessig som varige driftsmidler. Avdragsdelen av leieforpliktelsen medtas i langsiktig rentebærende gjeld. Gjelden reduseres løpende med betalt leie fratrukket renteelementet i leien. Andre leieavtaler klassifiseres som operasjonelle, og årlig leasingsavgift kostnadsføres som leiekostnad.

Pensjonskostnader

Schibsted Eiendom AS har i henhold til NRS 6 valgt å anvende målereglene og reglene om resultatspesifikasjon i IAS 19R - Ytelser til ansatte.

Ytelserbaserte pensjonsordninger vurderes til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelser som regnskapsmessig anses opptjent på balansedagen. Pensjonsmidler vurderes til virkelig verdi.

Som følge av anvendelse av IAS 19R, beregnes periodens netto rentekostnad ved å anvende diskonteringsrenten for forpliktelsen i begynnelsen av perioden på netto forpliktelse. Netto rentekostnad består derfor av rente på forpliktelsen og avkastning på midlene, begge beregnet med diskonteringsrenten.

Endringer i netto pensjonsforpliktelse som følge av premiebetalinger og utbetaling av pensjon hensyntas. Forskjellen mellom faktisk avkastning på pensjonsmidlene og den resultatførte innregnes med endelig virkning direkte i annen egenkapital.

Periodens pensjonsopptjening og netto renteinntekt (-kostnad) resultatføres umiddelbart. Periodens pensjonsopptjening er klassifisert som lønnskostnader i resultatregnskapet, mens netto renteinntekt (-kostnad) klassifiseres som finanspost. Verdiendringer, både midler og forpliktelser, innregnes med endelig virkning direkte i annen egenkapital.

Kostnad ved tidligere perioders pensjonsopptjening, som er endringen i nåverdien av den ytelsesbaserte pensjonsforpliktelsen som resultat av en endring av eller avkorting i en ordning, innregnes når endringen eller avkortingen skjer. En endring av en ordning skjer når en ytelsesbasert pensjonsordning innføres eller trekkes tilbake eller ytelsene under en eksisterende ytelsesbasert pensjonsordning endres. En avkorting skjer når antallet ansatte som omfattes av en ordning reduseres i vesentlig grad.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstilling er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer.



NOTER

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK med mindre annet er opplyst

Note 2 Salgsinntekter

	2021	2020
Leieinntekter	77 231	76 407
Sum salgsinntekter	77 231	76 407

Note 3 Nærstående parter

Mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 10.

Schibsted Eiendom AS har forretningsmessige avtaler med andre selskaper i Schibsted konsernet. Alle transaksjoner er priset basert på markedsmessige vurderinger og er gjennomført under prinsipp om armlengdes avstand.

Salg av varer og tjenester til nærstående parter består i hovedsak av leieinntekter.

Salg av varer og tjenester	2021	2020
Andre nærstående selskap	65 046	63 890
Sum	65 046	63 890

Kjøp av varer og tjenester	2021	2020
Andre nærstående selskap	482	384
Sum	482	384

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det har i regnskapsåret 2021 ikke vært ansatte.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt noen godtgjørelse til styret. Nåværende daglig leder er ansatt i Schibsted Norge AS og mottar ikke honorar for sin stilling som daglig leder i Schibsted Eiendom AS.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til administrerende direktør.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon	64	112
Sum godtgjørelse til revisor	64	112

Alle beløp er uten mva



NOTER

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK med mindre annet er opplyst

Note 5 Pensjoner

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet har pensjonsforpliktelse knyttet til eieravtale som ikke er dekket gjennom forsikringsordninger.

Pensjonskostnad

Årets pensjonskostnad er beregnet på grunnlag av de økonomiske og aktuarmessige forutsetninger ved årets begynnelse. Brutto pensjonsforpliktelser er beregnet på grunnlag av de økonomiske og aktuarmessige forutsetninger ved årets slutt.

Selskapet anvender målereglene og reglene om resultatpesifikasjon i IAS 19 R - Ytelser til ansatte. Diskonteringsrenten fastsettes med referanse til foretaksobligasjoner.

Netto pensjonskostnad	2021	2020
Nåverdi av årets pensjonsopptjening inkl. arbeidsgiveravgift	0	0
Administrasjonskostnader utover kostnader knyttet til forvaltning av midlene	0	0
Netto rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	676	866
Planendring/engangs effekter	0	0
Netto pensjonskostnad ytelsesordninger	676	866
Arbeidsgiveravgift inkludert i beløpet over	78	99
Sum pensjonskostnad for selskapet	676	866
Herav inkludert i linjen "Lønnskostnad"	0	0
Herav inkludert i linjen "Finanskostnader"	676	866
Netto pensjonsforpliktelse	2021	2020
Beregnete pensjonsforpliktelser pr. 31.12	48 156	46 342
Pensjonsmidler (til markedsverdi) pr. 31.12	0	0
Netto pensjonsforpliktelse	48 156	46 342
Arbeidsgiveravgift inkludert i beløpet over	5 590	5 366
Herav netto pensjonsforpliktelser knyttet til usikrede ordninger	48 156	46 342
Endring i pensjonsforpliktelser som følge av estimatavvik innregnet direkte i annen egenkapital	3 918	4 237
22% skatt.	-862	-932
Netto effekt innregnet direkte i annen egenkapital, se note 13	3 056	3 305
Økonomiske forutsetninger	2021	2020
Diskonteringsrente	1,90%	1,70%
Forventet avkastning på pensjonsmidler	1,90%	1,70%
Forventet lønnsregulering	2,75%	2,25%
Forventet G-regulering	2,50%	2,00%
Forventet pensjonsøkning	2,50%	2,00%



NOTER

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK med mindre annet er opplyst

Forpliktelse pr. 31.12.2021 beregnet basert på dødelighetstariff K2013/KU.

Note 6 Andre driftskostnader

	2021	2020
Kjøp av tjenester	558	535
Husleie og eiendomsdrift	77 015	76 029
Øvrige driftskostnader	116	77
Sum andre driftskostnader	77 689	76 641

Note 7 Finansinntekter og kostnader

	2021	2020
Finansinntekter		
Renteinntekt	1 786	2 312
Annen finansinntekt*	5 004	0
Sum finansinntekter	6 790	2 312
Finanskostnader		
Rentekostnad	822	1 773
Rentekostnad pensjoner	676	866
Sum finanskostnader	1 497	2 639

*Gjelder justering av UB forpliktelse på fremleietap for Sandakerveien 121 på grunn av økt diskonteringsrente, jfr. note 14.



NOTER

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK med mindre annet er opplyst

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad:	2021	2020
Betalbar skatt	32	42
Endring i utsatt skattefordel	-647	-775
Skatteeffekt av konsernbidrag	0	0
Skatteeffekt av estimatavvik pensjon	862	932
Skattekostnad ordinært resultat	247	199
Skattepliktig inntekt:	2021	2020
Ordinært resultat før skatt	4 528	-867
Permanente forskjeller	-3 405	1 773
Estimatavvik pensjon	-3 918	-4 237
Endring i midlertidige forskjeller	2 940	3 521
Avgitt konsernbidrag	-145	0
Skattepliktig inntekt	0	190
Betalbar skatt i balansen:	2021	2020
Betalbar skatt på årets resultat	32	42
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-32	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	42

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-8 088	-10 530	-2 443
Gevinst – og tapskonto	14 275	17 844	3 569
Pensjonspremie/- forpliktelse	-48 156	-46 342	1 814
Sum	-41 969	-39 029	2 940
Utsatt skattefordel (22 %)	-9 233	-8 586	647

Forklaring på hvorfor skattekostnaden ikke utgjør 22%

	2021	2020
Beregnet skatt av resultat før skatt	996	-191
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-749	390
Sum	247	199
Effektiv skattesats	5,5%	23,0%



NOTER

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK med mindre annet er opplyst

Note 9 - Varige driftsmidler

	Påkostning leide lokaler	Driftsløsoere, inventar etc.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	3 252	14 577	17 829
Anskaffelseskost 31.12.2021	3 252	14 577	17 829
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2021	3 252	13 525	16 777
Årets avskrivninger	0	306	306
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	3 252	13 831	17 083
Årets nedskrivninger	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2021	0	29	29
Balansført verdi 31.12.2021	0	716	716
Økonomisk levetid	5-10 år	3-8 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Kortsiktige fordringer	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	884	6 099	832	0
Konsernkontoordning	0	0	352 831	362 187
Sum	884	6 099	353 663	362 187

Kortsiktig gjeld	Øvrig kortsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	146	248	0	0
Sum	146	248	0	0

Note 11 Konsernkontoordning, bankinnskudd o.l

Konsernkontosystemet

Schibsted Eiendom AS driftskonto i Danske Bank inngår i Schibsteds konsernkontoordning. Konsernkontosystemet er opprettet for å bidra til en optimal likviditetsstyring for Schibsted konsernet.

Schibsted Eiendom AS har pr. 31.12.2021 innestående TNOK 352 831 (TNOK 362 187 i 2020) på underkonti i konsernkontosystemet, som administreres og disponeres av Schibsted ASA. Formelt sett er dette å betrakte som en ordinær uprioritert fordring som Schibsted Eiendom AS har på Schibsted ASA. Schibsted Eiendom AS disponerer imidlertid innestående beløp i sin daglige drift. Konsernkontoordningen er klassifisert som en fordring.

Det er i 2021 inntektsført TNOK 1 786 i renteinntekter relatert til konsernkontoordningen (TNOK 2 312 i 2020).

SCHIBSTED EIENDOM AS

SIDE 11



NOTER

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK med mindre annet er opplyst

Note 12 Aksjekapital

Aksjekapitalen på kr 5 000 000 består av 50 000 aksjer à kr 100.

EIERSTRUKTUR

Aksjonær pr. 31.12.2021 var:

Navn	Antall	Eierandel
Schibsted ASA	50 000	100%
Totalt antall aksjer	50 000	100%

Note 13 Egenkapital

	Aksje-kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr. 01.01.2021	5 000	111 115	348 614	-192 731	271 998
Aktuarielle gevinster og tap vedrørende pensjonsforpliktelsen				-3 056	-3 056
Mottatt/avgitt konsernbidrag				-114	-114
Årets resultat				4 281	4 281
Egenkapital pr 31.12.2021	5 000	111 115	348 614	-191 620	273 109

Note 14 Andre avsetninger for forpliktelser

Av andre avsetninger for forpliktelse gjelder 42,9 mill. sannsynlig fremtidig tap knyttet til langsiktig leiekontrakt. Beste estimat av tapet på fremleiekontraktene er balanseført.

Sandakerveien 121

Aksjepost, tomt og bygning i Sandakerveien 121 ble i mai 2010 solgt med en regnskapsmessig gevinst på 440,6 mill. Schibsted Eiendom inngikk en avtale med den nye eieren om tilbakeleie av de samme lokalene i 15 år uten rett til oppsigelse. Eiendommen ble fremleiet til Schibsted Trykk Oslo AS i henhold til gammel kontrakt hvor gjenværende leieperiode var ca. 11 år og Schibsted Eiendom ville få et fremleietap på 133,2 mill. Dette tapet ble ført til reduksjon i den regnskapsmessige gevinsten i 2010.

Den regnskapsmessige forpliktelsen løses opp over fremleieperioden slik at avsetningen inntektsføres i takt med det årlige tapet på fremleiekontrakten.

Per 31.12.2021 er 12,1 mill. klassifisert som kortsiktig gjeld for inntektsføring i 2022, og 30,8 mill. er klassifisert som langsiktig gjeld for inntektsføring i senere perioder.



NOTER

SCHIBSTED EIENDOM AS

Beløp i 1000 NOK med mindre annet er opplyst

Note 15 Covid-19

Selskapet har benyttet seg av enkelte støttetiltak fra regjeringen for å dempe effekten av Covid-19. Benyttede tiltak gjelder primært at selskapet har benyttet seg av utsatte frister for innbetaling av skatt og avgifter.

Note 16 Hendelser etter balansedagen

Den 24. februar 2022 valgte Russland å invadere Ukraina. Dette er en hendelse etter balansedagen uten effekt for estimatene pr. 31.12.2021. Situasjonen kan påvirke fremtidsutsiktene, men det er foreløpig for tidlig å gi sikre estimater.



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Schibsted Eiendom AS

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	2021	2020
Resultat før skattekostnad	4 528	-867
Periodens betalte skatter	-42	0
Ordinære avskrivninger	306	306
Endring i kundefordringer og leverandørgjeld	5 241	-10 717
Forskjell mellom kostn.ført pensj. og inn-/utbet. i pensj.ordn.	-2 104	-1 785
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-17 286	73 821
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-9 356	60 758
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetaling av konsernbidrag	0	18 813
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	0	18 813
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-9 356	79 571
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	362 187	282 617
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	352 831	362 187

Herav innskudd i konsernkontoordring TNOK 352 831 (TNOK 362 187 i 2020)